



## **BEGRÜNDUNG**

### **Zum Deckblatt Nr. 10 zum Deckblatt Nr. 9 des BEBAUUNGSPLANES Nr. 02-11/1a, „ÖSTLICH DER BAHNLINIE, ZWISCHEN FLUTMULDE UND RENNWEG“**

#### **1. Allgemeines**

Das Planungsgebiet des Deckblattes Nr 10 umfasst einen Teilbereich des Deckblattes Nr. 9 zum Bebauungsplanes Nr. 02-11/1a „Östlich der Bahnlinie, zwischen Flutmulde und Rennweg“. Auf Betreiben der Grundstückseigentümer soll das Deckblatt im Bereich der Parzellen Nr. 9 und Nr. 10 geändert werden.

#### **2. Planungsrechtliche Situation**

##### **2.1 rechtskräftiger Bebauungsplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als WA dargestellt.

Es ergeben sich im Deckblatt Nr. 10 zu Deckblatt Nr. 9 keine Änderungen in der Geschossigkeit, der Summe der Grundfläche und der Geschossfläche.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 ist die Darstellung W für Wohnbauflächen enthalten. Das Deckblatt Nr. 10 zu Nr. 9 entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

Im Landschaftsplan ist der Bereich des Deckblattes 10 als Siedlungsfläche dargestellt. Außerdem findet sich darin die Darstellung eines bestehenden Gehölzes. Durch das vorliegende Deckblatt ergibt sich für den Landschaftsplan ebenfalls keine Änderung

##### **2.2 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert und die Erschließung bleibt unberührt. Es werden auch keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, da lediglich Wohnbebauung in Einzelhäusern geplant ist. Ebenso

bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

## **2.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Die zulässige Grundfläche und die zulässige Geschossfläche ändern sich gegenüber den Festsetzungen im Deckblatt 9 nicht. Ebenso ergeben sich keine Veränderungen bezüglich der Größe und Art der festgesetzten Grünflächen und der zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäume. Somit ergibt sich kein zusätzlicher Eingriff und daraus folgernd auch kein Ausgleichsbedarf.

## **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

### **3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet umfasst die bisherigen Parzellen Nr. 9 und Nr. 10 des Deckblattes Nr. 9.

### **3.2 Geländeverhältnisse und Vegetation**

Das Planungsgebiet liegt im Mittel auf etwa 390 m üNN und ist im Wesentlichen eben. Der Geltungsbereich stellt sich als Wiesenfläche bzw. Intensiv-Grünland dar. Es befinden sich mehrere von der Baumschutzverordnung geschützte Bäume auf dem Grundstück, welche als zu erhalten festgesetzt werden.

## **4. Planungsziele**

### **4.1 Städtebau**

Durch die geplante Wohnbebauung sollen Wohnstandorte in ruhiger Lage mit Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und Naherholungsbereichen geschaffen werden. Die Grundstücke sollen angemessene Größe haben und individuelles Wohnen zulassen.

### **4.2 Grünordnung und Umweltschutz**

Diesbezüglich ergeben sich durch die Planung keine Änderungen zum Deckblatt Nr. 9.

## **5. Planungskonzept**

### **5.1 Allgemein**

Die zwei bestehenden Bauparzellen werden in ihrer Größe belassen. Die Gebäude sind mit ihrer Hauptwohnseite nach Südwesten bzw. nach Südosten orientiert. Die Ausrichtung berücksichtigt damit auch die Belange des Klimaschutzes entsprechend der Novelle des BauGB vom 22.07.2011 durch die Möglichkeit der Nutzung solarer Einträge (passive Nutzung oder Solaranlagen).

### **5.2 Festsetzungen**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

### **5.3 Festsetzungen zur Bebauung**

#### **5.3.1 Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird wie im Deckblatt 9 als WA festgesetzt, da es bezüglich dieser Festsetzung keinen Änderungsbedarf aus der Planungskonzeption ergibt.

#### **5.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Nettobaulandflächen der beiden Parzellen bleibt mit 1.767 qm unverändert.

Die Geschosshöhe für die Wohnbauten wird wie im Deckblatt 9 mit 2 Vollgeschossen vorgegeben. Erdgeschossige Anbauten ergänzen das Wohnraumangebot.

Insgesamt ist eine Grundfläche von 504 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0.29 realisierbar bzw. eine Geschoßfläche von 784 m<sup>2</sup> (inkl. Garagen) mit einer GFZ von 0.44. Dies entspricht exakt den Werten des Deckblattes Nr. 9 in diesem Bereich.

Die Wandhöhe wird von 6,00m auf 6,30m erhöht, um die durch die Änderung der Dachform von Sattel- auf Flachdach (siehe Nr. 5.4) notwendigen konstruktiven Maßnahmen (Attika) zu ermöglichen.

### **5.3.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Sie kennzeichnen die Fläche, die entsprechend der zulässigen Grundfläche und Geschoßfläche überbaut werden darf. Die Baugrenzen werden aufgrund des Planungskonzeptes des Grundstückseigentümers, einen größeren Baukörper für die Parzelle 9 zu schaffen und die Größe des Baukörpers der Parzelle 10 entsprechend auf das Maß der Hauptbaukörper der Parzellen auf der Ostseite der privaten Sticherschließung (siehe Nr. 7) zu reduzieren, verändert. Wie in Nr. 5.3.2 beschrieben bleibt das Maß der baulichen Nutzung unverändert

Der Bebauungsplan setzt fest, dass innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nur Einzelhäuser zulässig sind. Die Festsetzung sichert somit eine Bebauung in einer Dichte, die der Lage des Planungsgebietes gerecht wird.

### **5.3.4 Abstandsflächen**

Durch die Festsetzung der Baufenster und der max. Wandhöhe auf 6,30 m wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO gewährleistet. Garagen sind teilweise grenzständig.

## **5.4 Gestaltungsfestsetzungen**

Die Hauptbaukörper der Parzellen Nr. 9 und Nr. 10 erhalten ein begrüntes Flachdach anstelle des bisher im Deckblatt Nr. 9 festgesetzten Satteldachs. Dadurch ergeben sich insgesamt geringere Gebäudehöhen und die Sichtbeziehung aus dem Geltungsbereich des umgebenden Deckblattes Nr. 9 auf den alten Baumbestand entlang des Grünzuges der Flutmulde wird weniger eingeschränkt.

Die Hauptbaukörper springen hinter die eingeschossigen Bauten an der Erschließungsstraße zurück und sind somit im Straßenraum auf beiden Seiten nicht raumbildend. Eine gestalterische Divergenz zu den gegenüberliegenden Hauptbaukörpern mit Satteldach findet daher nicht statt. Die Festsetzung von begrüntem Flachdachern für die eingeschossigen Anbauten und Garagen aus dem Deckblatt 9 bleibt erhalten.

## **5.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Es ergeben sich keine Änderungen zum Deckblatt Nr. 9.

## **6. Energiekonzept und Klimaschutz**

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stadtrat hat in der Sitzung des Plenums vom 27.07.2007 das Energiekonzept der Stadt Landshut verabschiedet. Leitbild und Ziele des Energiekonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Ergänzend hierzu wird auf das seit 1. Januar 2009 gültige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten ab dem 1. Januar 2009 erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

## **7. Erschließung**

Die Erschließung des Deckblattes Nr. 10 bleibt unverändert und erfolgt über eine private Stichstraße, die auf dem Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 9 dargestellt ist.

Für jedes Wohngebäude ist eine Doppelgarage geplant. Zusätzliche Besucherstellplätze entstehen in der nicht eingezäunten Vorgartenzone.

Die Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Anwohner der Stichstraße haben ihre Müllgefäße am Tag der Leerung an einen ausgewiesenen Platz am Mooswiesenweg zu bringen. Hinsichtlich der

umweltbewussten Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Abfallstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden. Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

Bezüglich der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen ergeben sich zum Deckblatt 9 ebenso keine Änderungen wie bezüglich der Erreichbarkeit für die Feuerwehr. Beides bleibt weiterhin gewährleistet.

## 8. Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft

Das Baugebiet wird durch einen Damm gegenüber der Flutmulde gesichert. Des Weiteren sind eine Dammerhöhung sowie eine zusätzliche Dammsicherung geplant. Die Flächen hinter dem Damm sind als Wendemöglichkeit im Hochwasserfall von Gehölzpflanzungen frei zu halten. Durch den hohen Grundwasserstand sowie das bei Hochwasser ansteigende Grundwasser wird die Ausführung der Keller in wasserdichter Bauweise empfohlen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Sollte dies auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein (Grundstücksfläche reicht für Versickerungsanlagen nicht aus, Versickerungsfähigkeit des Untergrundes reicht nicht aus, Vorhandensein von Altlasten), ist anfallendes Niederschlagswasser im Einzelfall in den Kanal einzuleiten (vgl. Festsetzungen durch Text, Pkt. 5).

Das Baugrundgutachten des IB Geoplan vom 24.01.2012 (siehe Nr. 11) stellt fest, dass die Versickerung von Niederschlagswasser unterhalb der bindigen Auffüllungen und Deckschichten prinzipiell möglich ist. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes kommt in der Regel aber nur eine oberflächige Versickerung über die belebte Oberbodenzone in Frage (bei entsprechend günstigen Verhältnissen, d.h. ausreichender Tiefe des Grundwassers, ist evtl. im Einzelfall auch eine Rigolenversickerung möglich). Der bindige Untergrund muss dann bis zur versickerungsfähigen Schicht durch versickerungsfähiges Material ausgetauscht werden. Bei der Versickerung sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A138, DWA A 117) zu beachten.

Die o.g. Punkte wurden in die Hinweise durch Text, Pkt. 3 und 4 aufgenommen.

## 9. Bodenordnung

Im Planungsgebiet sind Grundstücke eines einzelnen Grundstückseigentümers einbezogen. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

## 10. Hinweise auf Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde nach Art. 8 S. 1 und 2 DSchG umgehend der Stadt Landshut - Baureferat - Bauaufsichtsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

### „Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

[...]

### Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

[...]"

## **11. Baugrund**

Das Baugrundgutachten des IB Geoplan vom 24.01.2012 zieht aus den Untersuchungsergebnissen Schlussfolgerungen zu folgenden Punkten: Baugrund und Grünung, Schutz baulicher Anlagen, Böschung und Verbau, Wasserhaltung, Versickerung (siehe Punkt 8), Hinterfüllen und Verdichten, Abbau- und Wiederverwendbarkeit sowie Verkehrs- und Hofflächen. Es wird empfohlen, nicht auf den bindigen Deckschichten und Auffüllungen zu gründen. Außerdem sollten Unterkellerungen in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) ausgeführt werden (siehe Punkt 6 der Hinweise durch Text).

Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

## **12. Altlasten**

Im Rahmen des Baugrundgutachtens des IB Geoplan vom 24.01.2012 wurden auch Aussagen zu Altlasten getroffen.

Bei den Erkundungen zeigte sich organoleptisch unauffälliger und nur gering mit Fremdmaterial versehener Boden. Weitere Indizien zu einem grundsätzlichen Altlastenverdacht liegen, abgesehen von verfüllten Bachläufen und Bombentrichtern, nicht vor. In den erkundeten verfüllten Bachbereich konnte aber der Verdacht auch nicht bestätigt werden. Tiefreichende verfüllte Bombentrichter wurden nicht untersucht. In den Hinweisen durch Text wird dennoch unter Punkt 5 auf die grundsätzliche Möglichkeit, dass Altlasten vorhanden sein könnten, hingewiesen. Der Hinweis enthält auch Anweisungen dazu, was in diesem Fall seitens des Grundstückseigentümers zu tun ist.

## **13. Kampfmittel**

Aufgrund vorhandener Luftbilder war davon auszugehen, dass innerhalb des Planungsgebietes Kampfmittel vorzufinden sind. Daher wurde eine Kampfmittelnachsuche (siehe Kurzbereich vom 21.07.2011) durchgeführt. Ergebnis war, dass flächendeckend Verdachtsmomente für Kampfmittel im Planungsgebiet vorhanden sind. Die beauftragte Firma schlägt daher vor, im Zuge der Baumaßnahmen die Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten freizumessen. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen. Dies wurde entsprechend in die Hinweise durch Text unter Pkt. 2 aufgenommen. Die Zuständigkeit hierfür liegt bei den jeweiligen Grundstückseigentümern.

## **14. Auswirkungen der Planung**

Durch die Realisierung der Wohnbebauung mit 2 neuen Wohnbauten ist mit einem Zuzug von ca. 8 Einwohnern zu rechnen. Dies entspricht den erwarteten Auswirkungen aus dem Deckblatt 9 für den Bereich des Deckblattes 10; es ergeben sich also keine diesbezüglichen Änderungen.

## 15. Flächenbilanz

Geltungsbereich (graphisch ermittelt) **1.767**

### Nettobauland

private Verkehrsfläche	57,3 m <sup>2</sup>	
private Grünfläche	1.116,2 m <sup>2</sup>	
privater Mehrzweckstreifen	89,5 m <sup>2</sup>	
Grundfläche Gebäude	504,0 m <sup>2</sup>	
	<hr/>	
	1.767,0 m <sup>2</sup>	<b>1.767,0</b>

**Grundfläche 1 (Gebäude) 504,0**

$$\text{GRZ 1} \quad \frac{504,0}{1.767,0} = \mathbf{0,29}$$

**Grundfläche 2 (Bebauung/Stellplätze/Zufahrten) 650,8**

$$\text{GRZ 2} \quad \frac{650,8}{1.767,0} = \mathbf{0,37}$$

**Geschossfläche 784,0**

$$\text{GFZ} \quad \frac{784,0}{1.767,0} = \mathbf{0,44}$$

## 16. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174), und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Landshut, den 18.10.2013  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 18.10.2013  
BAUREFERAT

Rampf  
Oberbürgermeister

Doll  
Baudirektor

## ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

### **ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN in den privaten Grünflächen**

(siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung Punkt 4)

#### **Laubbäume**

**Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16**

Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Prunus padus	Trauben-Kirsche

#### **Kleinkronige Bäume**

**Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16**

Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus sylvestris	Holz -Apfel
Prunus avium ´Plena´	Gefüllte Vogel-Kirsche

#### **Obstbäume**

**Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10**

Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium	Kirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

#### **Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke**

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mind.3-5 Grundtriebe, 3 Stück je laufender Meter, mind. zwei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband)

Acer campestre	Feld-Ahorn (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Carpinus betulus	Hainbuche (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Forsythia europea	Goldglöckchen
Ligustrum vulgare *	Liguster (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder in Sorten
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit \* gekennzeichnet.

#### **Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung**

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Pharthenocissus tric. ´Veitchii´	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt